



association des
promoteurs
constructeurs
genevois

Grand Conseil
Commission d'Aménagement du Canton
M. Christian Dandrès, Président
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 11 février 2016
P/3.3.16/VO036-16

**Prise de position de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)
relative au PL 11783 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)
(L 1 35 - Taxe d'équipement)**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les membres de la Commission,

L'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) est composée de 34 membres représentant près des 2/3 des constructions privées du Canton. Ses membres sont ainsi directement et principalement concernés par le projet de loi visé en marge.

De manière générale, le PL 11783 propose d'abandonner le système actuel de perception de la taxe d'équipement pour le remplacer par une perception via un fonds intercommunal alimenté par toutes les taxes d'équipement prélevées auprès des propriétaires des parcelles faisant l'objet d'un projet de construction et les revenus de ses avoirs.

La mutualisation de la taxe d'équipement proposée par ce projet de loi implique en outre la perception d'une taxe d'équipement **alors même qu'aucuns travaux ne seraient entrepris par la commune** (cf. art. 3C al. 5 PL).

Selon notre compréhension, c'est grâce à ces montants (en l'absence de travaux de la commune) que la « péréquation » intercommunale via le fonds d'équipement peut fonctionner; certains projets en financent d'autres.

Si l'APCG est plutôt favorable au principe même de mutualisation de la taxe d'équipement, qui permettrait sans doute d'apporter une solution aux problématiques de financement des équipements dans les grands projets, une sérieuse réserve est faite au sujet de la légalité du système qui est proposé en regard du droit fédéral.

1) De la légalité du fonds intercommunal d'équipement : violation du principe de la couverture des frais

L'APCG émet une sérieuse réserve quant à la légalité du système de mutualisation de la taxe d'équipement tel qu'exposé ci-dessus et proposé dans le PL 11783.

La taxe d'équipement trouve en effet sa base légale dans l'art. 19 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui est le suivant :

Art. 19 Equipement

¹ Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

² Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

³ Si la collectivité n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements selon les dispositions du droit cantonal.

L'alinéa 2, 2^{ème} phrase de l'art. 19 susmentionné fonde la nature de la taxe d'équipement en tant que taxe causale.

Contrairement à l'impôt, qui est dû indépendamment de toute contre-prestation spécifique de l'Etat, **la taxe causale constitue la contrepartie d'une prestation spéciale d'une collectivité pouvant être appréciable économiquement.**

Un récent Arrêt du Tribunal fédéral daté du 13 décembre 2015 (2C_226/2015) dans une affaire genevoise, retrace d'ailleurs les principes de calcul et de perception de la taxe d'équipement, tout en condamnant la pratique actuelle du DALE.

Le Tribunal fédéral rappelle en premier lieu que la taxe d'équipement est une taxe causale, plus particulièrement une charge de préférence, qui constitue la contrepartie d'une prestation spéciale. En matière de taxe d'équipement, la contrepartie de l'Etat réside dans les dépenses de la collectivité relatives aux équipements nécessaires à la réalisation du projet de construction en question (routes, trottoirs, égouts, déchets, etc.).

Comme toute charge de préférence, la taxe d'équipement doit respecter deux principes : 1) le principe de l'équivalence, expression même du principe de la proportionnalité, qui veut que le montant d'une contribution exigée par l'Etat soit en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie et 2) le principe de la couverture des frais voulant que le produit global des contributions ne dépasse pas l'ensemble des coûts engendrés par l'entité administrative.

Depuis quelques années, le DALE a pour pratique de percevoir auprès du propriétaire de la parcelle faisant l'objet d'une procédure en autorisation de construire, une taxe d'équipement calculée de manière forfaitaire, soit à CHF 40.- le m² de surface brute de

plancher à créer, adaptée à l'indice suisse des prix de la construction, **ce même lorsque la commune ne réalise aucun équipement, sous prétexte que le propriétaire en question bénéficiait finalement des équipements déjà présents**. Cette situation est très courante dans les périmètres déjà densifiés et équipés dans lesquels un nouveau projet de construction s'inscrit.

Si le Tribunal fédéral a observé que la pratique actuelle du DALE ne trahissait pas en soi le principe d'équivalence, principe qui n'exclut pas un certain schématisme du calcul de la taxe pour autant que les contributions soient établies selon certains critères objectifs, comme l'est en l'espèce la surface brute de plancher, le principe de la couverture des frais n'était quant à lui pas garanti.

Notre Haute cour a ainsi considéré que le contrôle du respect du principe de la couverture des frais devait passer « **par un examen concret des postes comptables de la collectivité qui fournit la prestation** ».

Le Rapport de la Cour des comptes de la République et Canton de Genève n°9, d'octobre 2012, met en évidence les montants encaissés par le DALE pour l'équipement des terrains en faveur des communes qui n'ont pas été réclamés par ces dernières (montants s'élevant au 30 juin 2014 à plus de CHF 51 millions - plus de CHF 6 millions pour la seule Ville de Genève). Cela ne fait que renforcer la supposition que le principe de la couverture des frais serait violé. L'importance de ces sommes encaissées et non réclamées par les communes s'explique en effet par l'absence de suivi financier rendant encore plus difficile la comparaison des revenus et des charges.

Le Tribunal fédéral a ainsi renvoyé le dossier au DALE pour nouvelle décision rappelant qu'il incombait au département d'apporter la preuve que le principe de la couverture des frais est respecté.

Cet Arrêt remet en question la légalité du PL 11783 qui trouve son fondement même dans la mutualisation de la taxe d'équipement via son fonds intercommunal d'équipement.

Ce principe de mutualisation n'est possible que si certains projets en financent d'autres et le mécanisme exigeant que la taxe d'équipement soit due, même en cas d'absence de travaux du propriétaire de la parcelle, sous prétexte que ce dernier bénéficie des équipements déjà existants.

Nous pensons qu'il n'est juridiquement pas possible de concilier ce mécanisme de mutualisation de la taxe avec le principe de la couverture des frais, le Tribunal fédéral rappelant que : « *Le produit global des contributions ne doit pas dépasser ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés par la branche ou subdivision concernée de l'administration [...]* ».

Au vu de l'absence de suivi financier relevé par la Cour des comptes (CdC), il ne fait aucun doute que le département sera dans l'impossibilité d'établir comptablement la liste des revenus et des recettes des anciens PLQ relative aux équipements déjà existants qui justifierait, cas échéant, un prélèvement de la taxe pour alimenter ce fonds, sans nouveaux travaux effectifs d'équipement de la commune.

Par conséquent, le système de perception via un fonds intercommunal d'équipement comme exposé dans le PL 11783, sans que ne soit décrit simultanément les mesures d'accompagnements permettant de garantir le respect du principe de la couverture des frais, principe fondamental d'une taxe causale (à l'instar de la taxe d'équipement), ne peut être soutenu par l'APCG.

Si par impossible la présente Commission, malgré notre position, devait entrer en matière sur ce PL 11783, l'APCG propose les commentaires et amendements suivants :

2) Commentaires et amendements proposés par l'APCG au PL 11783

Les principales modifications proposées par le PL 11783 visent l'art. 3 al. 2 LGZD et l'abrogation de l'art. 3 al. 9 à 14 LGZD. Il est parallèlement introduit les art. 3A - Taxe d'équipement, art. 3B - Fonds intercommunal d'équipement et art. 3C – Equipement.

Dans l'hypothèse où le fonds intercommunal d'équipement devait être adopté, les propositions d'amendement peuvent être résumées de manière suivante :

- Maintenir l'obligation des communes d'adopter les crédits nécessaires au financement des équipements.
- Avancer le dies a quo pour l'adoption de ces crédits à 2 ans à compter de l'adoption du plan localisé de quartier (en lieu et place du dépôt de la demande définitive de construire).
- Indiquer que l'absence de travaux effectués par la commune dispense les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe.
- Exiger des communes qu'elles financent le fonds à hauteur de 25%, au même titre que les propriétaires privés.
- Répercuter sur les loyers, l'éventuelle augmentation du montant de la taxe d'équipement qui résulterait du nouveau mode de calcul.
- Raccourcir le délai dans lequel les propriétaires privés pourront équiper eux-mêmes en cas de commune défailante.
- Octroyer la possibilité aux propriétaires privés de se faire rembourser directement auprès du fonds lorsqu'ils ont dû procéder eux-mêmes aux équipements.

A) PL 11783 – modification de la LGZD

Les commentaires et amendements détaillés article par article sont les suivants :

i) **Art. 3 al. 2 LGZD - modifié**

L'obligation à ce que les PLQ contiennent la participation aux frais d'équipements communs couverts par la taxe d'équipement est supprimée (art. 3 al. 2 LGZD).

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

ii) **Art. 3 al. 9 LGZD - abrogé**

L'obligation pour les communes d'adopter les crédits nécessaires au financement des équipements dans le délai de 2 ans à compter du dépôt de la demande définitive d'autorisation de construire est supprimée (art. 3 al. 9 LGZD).

Commentaire : Nous ne comprenons pas pourquoi l'obligation pour les communes d'adopter les crédits nécessaires au financement des équipements a été supprimée. Les propriétaires privés finançant le fonds à hauteur de 75% des montants d'équipements, les 25% restant doivent être pris en charge par la commune devant voter les crédits. Sinon nous nous retrouverons dans un système où seuls les privés financent la taxe d'équipement. Il est donc primordial de maintenir l'obligation de la commune de voter les crédits en question. Il convient en outre d'avancer le dies a quo du délai de 2 ans dans lequel le crédit doit être voté pour le fixer à compter de l'adoption du plan localisé de quartier (en lieu et place du dépôt de la demande définitive de construire). Nous proposons donc de maintenir l'art. 3 al. 9 LGZD avec l'amendement ci-dessous.

Amendement :

Art. 3 al. 9 PL « Dans un délai de 2 ans à compter du dépôt d'une demande définitive d'autorisation de construire fondée sur un de l'adoption du plan localisé de quartier entré définitivement en force, la commune intéressée est tenue d'adopter les crédits destinés au financement des travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par ce plan. Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie informe immédiatement la commune du dépôt de l'entrée en force du plan localisé de quartier d'une telle demande d'autorisation. Ce délai est toutefois suspendu en cas de référendum municipal ou de recours dirigé contre le crédit municipal destiné à financer les travaux d'équipement. »

iii) **Art. 3 al. 10 et 11 LGZD – abrogés**

La possibilité pour le DALE d'interpeler la commune d'office ou sur demande du propriétaire pour qu'elle entame les travaux d'équipement au terme du délai de 2 ans est supprimée. Elle est remplacée par le nouvel art. 3C al. 1 PL.

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

iv) **Art. 3 al. 12 et 13 LGZD - abrogés**

La procédure en cas de commune « défailante » est supprimée (art. 3 al. 12 et 13 LGZD). Elle est remplacée par le nouvel art. 3C al. 2 et 3 PL qui prescrit des délais plus clairs.

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

v) **Art. 3 al. 14 LGZD - abrogé**

Le délai de 2 ans appliqué par analogie aux SIG est supprimé (art. 3 al. 14 LGZD). Il est remplacé par le nouvel art. 3C al. 4 PL.

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

vi) **Art. 3A al. 1 PL - nouveau**

La maintenance des voies de communication publiques est incluse dans la taxe d'équipement (art. 3A al. 1 PL).

Commentaire : dans l'extrait des motifs, il est précisé que par maintenance il est entendu « les investissements d'importances qui permettent de rétablir l'infrastructure dans un état adapté à son utilisation et donc à l'exclusion des frais d'entretien au sens strict ». En d'autres termes, les propriétaires de nouvelles constructions qui impliquent l'adaptation d'équipements, participent aux frais qui en découlent. Le mot « maintenance » prête à confusion car il peut laisser croire qu'il s'agit de l'entretien et le mot « modification » n'est pas assez clair. Il faudrait les remplacer par le mot « adaptation ».

Amendement :

Art. 3A al. 1 PL « La taxe d'équipement constitue une contribution des propriétaires, cas échéant des superficiaires, aux coûts de réalisation, ou d'adaptation de modification ou de maintenance des voies de communication publiques, en particuliers celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la loi. »

vii) **Art. 3A al. 2 PL - nouveau**

Un plafonnement de 2.5% du coût de la construction autorisée figure désormais au niveau de la loi (art. 3A al. 2 PL).

Commentaire : Ce plafond se trouvant actuellement au niveau du Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD), il est ramené au niveau de la loi.

Nous n'avons pas d'amendement à formuler.

viii) **Art. 3A al. 3 et 4 PL - nouveaux**

Il est prévu de remplacer le système de perception forfaitaire actuellement inscrit dans le RGZD et qui s'élève à 40 CHF/m² de surface brute de plancher à créer, adapté à l'indice suisse des prix de la construction, par une taxe équivalent à 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton (avec une exception pour les entités internationales où la taxe d'équipement est prélevée sur la base des frais effectifs) – (art. 3A al. 3 et 4 PL).

Commentaire : Actuellement, deux systèmes alternatifs de perception de la taxe sont prévus dans le RGZD selon que le montant total des frais d'équipement publics nécessaires soit connu (coûts effectifs) ou non (système forfaitaire) :

- 1) Connus (coûts effectifs) : le montant de la taxe d'équipement doit correspondre à 75% du montant total de ces frais ;
- 2) Inconnus (système forfaitaire) : un système forfaitaire s'élevant à 40 CHF/m² de surface brute de plancher à créer, adapté à l'indice suisse des prix de la construction.

Le PL prévoit de remplacer ces deux systèmes alternatifs, au niveau de la loi, par un montant par mètre carré de surface brute de plancher autorisée, devant équivaloir au 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton.

Dans l'Arrêt précité, le Tribunal fédéral a expliqué qu'un système de perception forfaitaire n'excluait pas un certain schématisme pour autant qu'il soit établi selon des critères objectifs et s'abstenir de créer des différences qui ne seraient justifiées par des motifs pertinents. Il s'exprimait en l'occurrence sur le forfait de 40 CHF/m² de surface brute de plancher.

L'APCG demande à ce que préalablement à l'éventuelle adoption du PL 11789 le département clarifie et définisse précisément les équipements qui seront intégrés dans le mécanisme de calcul de la taxe, ainsi que l'étendue du périmètre en question. Il est également demandé à ce qu'il soit démontré que le nouveau calcul du montant de la taxe est compatible avec les exigences de l'Arrêt précité.

ix) **Art. 3A al. 5 PL - nouveau**

Le canton, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics du patrimoine administratif (art. 3A al. 5 PL).

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

x) **Art. 3B al. 1 à 5 PL - nouveaux**

Instauration d'un fonds intercommunal d'équipement sous la forme d'une fondation de droit public exonérée d'impôt et qui octroie aux communes qui en font la demande un financement jusqu'à 75% des coûts d'un projet d'équipement (art. 3B al. 1 à 5 PL).

Commentaire : *Nous réservons notre avis concernant la légalité de ce fonds conformément à ce qui a été exposé plus haut.*

En outre, il convient d'aller jusqu'au bout dans la logique de mutualisation pour constituer un fonds d'équipement. Les communes doivent également contribuer au fonds à hauteur des 25% restant, sinon cela reviendrait à dire que seuls les propriétaires privés contribueraient aux équipements, ce qui est contraire à la norme fédérale (art. 19 al. 2 LAT). L'art. 5 des Statuts du Fonds intercommunal d'équipement devra être amendé dans ce sens.

xi) **Art. 3C al. 1 PL - nouveau**

La commune doit effectuer les travaux au plus tard à l'ouverture du chantier et les terminer au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage. Ces travaux incluent la maintenance des voies de communication et des systèmes publics d'assainissement des eaux usées et pluviales (art. 3C al. 1 PL).

Commentaire : *Comme exposé plus haut, l'art. 3C al. 1 PL remplace l'actuel art. 3 al. 10 et 11 LGZD. Le mot « maintenance » prête à confusion et le mot « modification » n'est pas assez clair. Comme pour l'art. 3A al. 1 PL, il faudrait les remplacer par le mot « adaptation ».*

Amendement :

Art. 3C al. 1 PL « La commune intéressée est tenue d'effectuer les travaux de réalisation, ~~ou d'adaptation de modification ou de maintenance~~ des voies de communication publiques et des systèmes publics d'assainissement des eaux usées et pluviales nécessaires à l'équipement des parcelles concernées par l'autorisation de construire délivrée, cas échéant prévus par le plan localisé de quartier, au plus tard à l'ouverture de chantier. Ceux-ci doivent être terminés au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage. »

xii) **Art. 3C al. 2 PL - nouveau**

Si la commune n'a pas entrepris les travaux dans les délais, le DALE enjoint la commune d'entamer les travaux dans les 6 mois. Après ces 6 mois, le propriétaire peut demander soit au DALE de les faire, soit de les faire lui-même (art. 3C al. 2 LGZD).

Commentaire : Comme exposé plus haut, l'art. 3C al. 2 PL remplace l'actuel art. 3 al. 12 LGZD. Le délai de 6 mois est trop long et le propriétaire devrait pouvoir commencer tout de suite les travaux pour la commune, ce qui permettrait de gagner 6 mois.

Amendement :

Art. 3C al. 2 PL « Si la commune n'a pas entrepris les travaux précités à l'ouverture du chantier, les propriétaires ou superficiaires ~~informent le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie afin qu'il enjoigne la commune de les entamer dans un délai de 6 mois. Si à l'échéance de ce délai, les travaux n'ont pas débuté, les propriétaires peuvent demander aux départements, soit de procéder d'office aux travaux prévus par la loi sur les routes, du 28 avril 1967, ou la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains, cas échéant selon les plans approuvés par ledit département. »~~

xiii) **Art. 3C al. 3 PL - nouveau**

La commune rembourse dans les 6 mois à compter de l'achèvement des travaux, les frais avancés par le propriétaire (art. 3C al. 3 LGZD).

Commentaire : Comme exposé plus haut, l'art. 3C al. 3 PL remplace l'actuel art. 3 al. 13 LGZD. Le propriétaire devrait pouvoir se faire rembourser également directement par le fonds. Cas échéant, le fonds ira récupérer les fonds chez la commune. En outre, le délai de remboursement devrait être ramené à 3 mois.

Amendement :

Art. 3C al. 3 PL « Dans les deux cas prévus à l'alinéa 2, les propriétaires ou superficiaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires ; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose, cas échéant selon le plan. Dans un délai de ~~6~~3 mois à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, ~~elle~~elle ~~se~~elle ~~rembourse~~rembourse aux propriétaires ou superficiaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts. »

xiv) **Art. 3C al. 4 PL – nouveau**

Les mêmes délais s'appliquent aux SIG concernant les conduites d'eau.

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

xv) **Art. 3C al. 5 PL - nouveau**

L'absence de travaux effectués par la commune ne dispense pas « les propriétaires ou superficiaires » du paiement de la taxe (art. 3C al. 5 PL).

Commentaire : Instaurer le principe que l'absence de travaux de la part de la commune ne dispense pas les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe, revient à percevoir un véritable impôt, ce qui va à l'encontre du droit fédéral, plus particulièrement au principe de taxe causale instituée par l'art. 19 al. 2 LAT. C'est exactement l'inverse qui doit être prévu, à savoir que l'absence de travaux de la part de la commune dispense les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe.

Amendement :

Art. 3C al. 5 PL « L'absence de travaux effectués par la commune ne dispense pas les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe. »

xvi) **Art. 4 al. 1 let. a et c LGZD – abrogées**

Il est prévu de supprimer l'obligation à ce que les plans localisés de quartier soient accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment :

- a) la répartition des frais de construction des voies de communication et de leur équipement, selon accord préalable avec l'autorité municipale ;
- et
- c) la répartition du coût des terrains destinés à des installations d'intérêt public.

Commentaire : Ces modifications s'inscrivent dans la logique de la mutualisation d'une taxe. Nous n'avons pas d'amendement particulier à formuler.

xvii) **Art. 4 al. 2 LGZD – modifié**

La participation aux frais d'équipement fixés par le Conseil d'Etat a été supprimée.

Commentaire : Cette modification s'inscrit dans la logique de la mutualisation d'une taxe. Nous n'avons pas d'amendement particulier à formuler.

xviii) **Art. 4 al. 3 LGZD – abrogé**

La phrase « En règle générale, les prestations prévues à l'alinéa 1, lettres a et c, sont assurées par le paiement d'une taxe d'équipement calculée en fonction des frais d'équipement public du quartier considéré, de l'importance et de la destination des constructions et installations projetées » a été supprimée.

Commentaire : Cette modification s'inscrit dans la logique de la mutualisation d'une taxe. Nous n'avons pas d'amendement particulier à formuler.

xix) **Art. 12 al. 6 PL - nouveau**

Il est prévu une application rétroactive de la loi pour les autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe (art. 12 al. 6 PL).

Commentaire : il convient que les montants de taxes d'équipement déjà admis dans les plans financiers au moment de l'entrée en vigueur de la loi et à compter du moment de l'effet de la rétroactivité, puissent être adaptés dans les plans financiers approuvés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière.

Amendement :

Art. 12 al. 6 PL « Les modifications apportées par la loi n° ... modifiant la loi générale sur les zones de développement, du ..., s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux autorisations de construire déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe. Les plans financiers sont adaptés en conséquence. »

xx) **Art. 12 al. 7 PL - nouveau**

Les montants perçus au titre de taxe d'équipement avant l'entrée en vigueur de la loi sont versés au fonds s'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande d'allocation dans un délai de 5 ans à compter de leur perception (art. 12 al. 7 PL).

Nous n'avons ni commentaires, ni amendements particuliers à formuler.

B) **Statuts du Fonds intercommunal d'équipement – annexe au PL 11783**

Les statuts du fonds intercommunal d'équipement font l'objet de l'annexe à la loi. Ils font l'objet de deux remarques : 1) l'obligation pour les communes de contribuer au fonds, au même titre que les propriétaires privés ; 2) la possibilité de remboursement direct du propriétaire privé auprès du fonds en cas d'avance de frais pour cause de commune « défailante ».

Amendements :

Art. 5 let. a) des Statuts (les let. a), b), c) et d), devenant respectivement les let. b), c), d) et e))

« Les ressources du Fonds sont :

a) les crédits votés par les communes destinés au financement des travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus dans un périmètre :

ab) les taxes d'équipement, y compris, cas échéant, celles mises à disposition du Fonds conformément à l'article 12, alinéa 7, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 ;

bc) les intérêts éventuels ;

ed) les revenus de ses avoirs ;

de) les dons et subventions éventuelles. »

Art. 7 al. 3 des Statuts - nouveau

« ³ Dans le cas où la commune se serait vu avancer les frais d'équipement par le propriétaire, ce dernier peut requérir directement le remboursement de ses frais auprès du fonds conformément à l'article 3C, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Le fonds s'exécute dans les 3 mois. »

* * *

D'une façon générale et en conclusion, l'APCG a toujours considéré comme naturel qu'une taxe d'équipement soit exigée en guise de participation des privés aux équipements ayant trait à un projet de construction. Dès lors qu'aucun équipement n'est effectué par la commune, l'imposition d'une telle taxe est injuste et revient à instituer un véritable impôt, ce qui est contraire au droit fédéral.

La création d'un fonds intercommunal d'équipement proposé par le PL 11783 apporterait peut-être une solution financière aux problématiques des équipements auxquelles font face les communes, notamment dans le cadre des grands projets. L'APCG n'y est pas opposé sur le principe et comprend la volonté du département de trouver une solution. Cependant cette solution financière ne peut se faire au détriment du respect des normes juridiques.

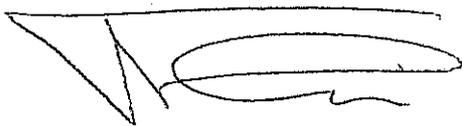
Les membres de notre Association ont besoin d'un minimum de sécurité juridique dans l'accomplissement de leur profession, ce que le PL 11783 ne garantit pas. C'est la raison pour laquelle, l'APCG ne peut le soutenir en l'état sans que des mesures concrètes garantissant les normes juridiques ne soient décrites.

Si par impossible, le projet de loi devait tout même être adopté, il est important que les propositions d'amendement faites par notre Association soient retenues afin que l'on ait une cohérence totale dans le projet de mutualisation du fonds, sans que cela se fasse au détriment des propriétaires privés, à savoir :

- Maintenir l'obligation des communes d'adopter les crédits nécessaires au financement des équipements.

- Avancer le dies a quo pour l'adoption de ces crédits à 2 ans à compter de l'adoption du plan localisé de quartier (en lieu et place du dépôt de la demande définitive de construire).
- Indiquer que l'absence de travaux effectués par la commune dispense les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe.
- Exiger des communes qu'elles financent le fonds à hauteur de 25%, à même titre que les propriétaires privés.
- Répercuter sur les loyers finaux, l'éventuelle augmentation du montant de la taxe d'équipement qui résulterait du nouveau mode de calcul.
- Raccourcir le délai dans lequel les propriétaires privés pourront équiper eux-mêmes en cas de commune défaillante.
- Octroyer la possibilité aux propriétaires privés de se faire rembourser directement auprès du fonds lorsqu'ils ont dû procéder eux-mêmes aux équipements.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente et tout en restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les membres de la Commission, à nos sentiments distingués.



François DIEU
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général